gemeente Rheden
GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van gemeente Rheden.
Nr. 9900
28 januari
2016

Huisvestingsverordening Rheden 2016

De raad van de gemeente Rheden;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 oktober 2015;
gelet op de artikelen 4, eerste lid, 5, 6 en 35 van de Huisvestingswet 2014;
b e s l u i t :
de Huisvestingsverordening Rheden 2016 vast te stellen.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen
In deze verordening wordt verstaan onder:
Aanbodmodel: toewijzingssystematiek voor woonruimten die aan woningzoekenden worden aangeboden op basis van het meettijdcriterium.
CIZ-indicatie: CIZ staat voor Centrum Indicatiestelling Zorg. Het CIZ verleent indicaties voor zorg die vanuit de WLZ (Wet langdurige zorg) wordt geleverd.
Corporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van Woningwet die feitelijk werkzaam is in een of meer gemeenten in de woningmarktregio.
Doorstromer: woningzoekende die bij verhuizing binnen of naar de regio een zelfstandige woonruimte (huur of koop) in Nederland leeg achterlaat.
Herstarter: woningzoekende die een zelfstandige woonruimte verlaat zonder dat deze woonruimte beschikbaar komt; dit vanwege echtscheiding, beëindiging partnerregistratie of samenwoning (minimaal gedurende twee jaar, zoals bedoeld in artikel 267 lid 3 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek).
Huishouden: een alleenstaande, of twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.
Huishoudinkomen: het gezamenlijke verzamelinkomen als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de bewoners van een woonruimte met uitzondering van de kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' telkens wordt gelezen 'huurder'.
Huurtoeslaggrens: de huurprijs als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a van de Wet op de huurtoeslag. De huurtoeslaggrens geeft de maximale huur van sociale huurwoningen aan en tevens de maximale huur waarbij een huurder nog in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Per 1 januari 2015 bedraagt deze grens € 710,68. Het bedrag wordt door het Rijk vastgesteld.
Inkomensverklaring: een officiële verklaring van de Belastingdienst betreffende de inkomensgegevens over een bepaald belastingjaar (ook wel een IBRI-verklaring genoemd).
Inschrijfduur: de periode dat een starter geregistreerd staat als woningzoekende in een register van woningcorporaties in de regio.
Levensloopgeschikte woonruimte : woonruimte die geschikt is voor een bewoner met een fysieke woningbeperking, als bedoeld in bijlage 2.
Lotingmodel: toewijzingssystematiek voor woonruimten die aan reguliere woningzoekenden worden aangeboden op basis van loting zonder dat de meettijd hierbij van invloed is.
Maatwerk: toewijzing van woonruimte die in afwijking van de regels van het aanbod- of lotingmodel door de woningcorporaties op basis van bemiddeling of in de vorm van experimenten.
Mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.
Meettijd: tijd tussen de datum waarop een woningzoekende geregistreerd staat (de registratiedatum) in een register van woningcorporaties in de woningmarktregio en het moment waarmee deze woningzoekende reageert op een woonruimte.
Registratiedatum: voor een starter het eerste moment van inschrijving (inschrijfdatum) in het register van een in de woningmarktregio werkzame corporatie. Voor een doorstromer en herstarter de datum waarop deze persoon in de Basisregistratie personen (BRP) staat geregistreerd op het zelfstandig woonadres op het moment van inschrijven.
Rolstoelgeschikte woonruimte: woonruimte die geschikt is voor een bewoner die is aangewezen op een rolstoel, als bedoeld in bijlage 2.
Starter: woningzoekende die bij verhuizing geen zelfstandige woonruimte achterlaat.
Student: degene die staat ingeschreven aan een universiteit, hogeschool of MBO instelling (niveau 4).
Vergunninghouder: vergunninghouder als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder g van de wet.
Verhuurdersverklaring: verklaring van de (laatste) verhuurder omtrent het woon- en betalingsgedrag van een woningzoekende.

Wmo-indicatie: indicatie afgegeven door burgemeester en wethouders aan woningzoekenden, die vanwege de aard van hun fysieke beperking zijn aangewezen zijn op een levensloopgeschikte of rolstoelgeschikte woonruimte, zoals aangegeven in bijlage 2.
Wet: de Huisvestingswet 2014.
Woningmarktregio: de regio waarin de volgende gemeenten zijn gelegen: Arnhem, Beuningen, Duiven, Doesburg, Druten, Groesbeek, Heumen, Lingewaard, Montferland, Mook en Middelaar, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rijnwaarden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen, Zevenaar.
Woningzoekende: een meerderjarig persoon die in het bezit is van de Nederlandse nationaliteit of van een geldige verblijfstitel en is ingeschreven in het registratiesysteem als bedoeld in artikel 3, en het huishouden, waarvan hij deel uitmaakt.
Woonduur: de periode dat een huishouden aaneengesloten de huidige zelfstandige woonruimte in Nederland bewoont, conform de gegevens van de BRP.
Zelfstandige woonruimte: woonruimte die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, dan wel een standplaats voor een woonwagen.
Zorgwoning: woonruimte die deel uitmaakt van een cluster woonruimten die door een corporatie is aangewezen voor woningzoekenden met een CIZ-indicatie, die minder goed in staat zijn om geheel zelfstandig te opereren op de woningmarkt en allerlei vorm van ondersteuning nodig hebben die alleen in en rond de woonruimte op een passende manier gegeven kan worden. Voor het leveren van deze benodigde zorg- en/of dienstverlening is sprake van een samenwerkingscontract tussen corporatie en zorgleverancier. De zorgaanbieder beheert bij voorkeur zelf de wachtlijst van klanten en bepaalt de voorrangsregels van toewijzing.

Hoofdstuk 2 De huisvestingsvergunning

Artikel 2
Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1 Zelfstandige woonruimten in eigendom van een corporatie meteen huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag mogen niet voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.
2 Het bepaalde in lid 1 geldt niet voor zorgwoningen.

Artikel 3
Registratie van woningzoekenden

1 Corporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform registratiesysteem van woningzoekenden.
2 Registratie als woningzoekende in dit systeem kan vooraf plaatsvinden of tegelijkertijd met de eerste reactie op een aangeboden woonruimte.
3 Uitschrijving als woningzoekende vindt plaats:
   a op schriftelijk verzoek van de woningzoekende of diens nabestaanden;
   b na constatering van verwijtbare nalatigheid, zoals het niet tijdig doorgeven van gewijzigde relevante gegevens of het verstrekken van onjuiste informatie over de betreffende inschrijving.

Artikel 4
Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1 Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend op het moment dat zekerheid bestaat over de te betrekken woonruimte door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2 Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
   a omvang van het huishouden dat de woonruimte gaat betrekken;
   b huishoudinkomen;
   c naam en adres van de huurder;
   d adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
   e beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
   f indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een speciale voorziening rond toegankelijkheid en gebruik;
   g indien van toepassing, de urgentie van de woningzoekende;
   h indien van toepassing, een positieve verhuurdersverklaring.

3 De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:

a adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
b aan wie de vergunning is verleend;
c het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt.

Artikel 5

Aanbod van woonruimte

1 Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt door de corporaties bekendgemaakt door publicatie op een toegankelijk, bij voorkeur gemeenschappelijk, digitaal platform.
2 De bekendmaking bevat in ieder geval:
a het adres en de huurprijs van de woonruimte;
b de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend;
c en indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.

3 Elke woonruimte die op deze wijze wordt verhuurd wordt binnen twee weken na ondertekening van het huurcontact op hetzelfde digitale platform verantwoord.

Artikel 6

Hoofdregel woningtoewijzing

1 Corporaties bieden vrijkomende zelfstandige woonruimten aan volgens het aanbodmodel dan wel het lotingmodel, tenzij het om maatwerk gaat, als bedoeld in artikel 9. De corporaties geven bij de publicatie van het aanbod duidelijk aan welke zelfstandige woonruimten volgens het aanbodmodel worden toegewezen, welke volgens het lotingmodel en voor welke woonruimten aanvullende criteria gelden in het kader van het maatwerk.
2 Een woningzoekende kan op elk moment voor maximaal twee zelfstandige woonruimten in het aanbod- of lotingmodel waarvoor de reactietermijn nog open is, zijn of haar belangstelling kenbaar maken.
3 Iedere op basis van het aanbodmodel gepubliceerde zelfstandige woonruimte wordt na sluiting van de reactieperiode aangeboden aan de woningzoekende met de hoogste urgentie en vervolgens aan de woningzoekende met de langste meettijd, met inachtneming van het gestelde in de artikelen 8 en 10a en 10b. Wanneer twee woningzoekenden met een urgentieverklaring reageren op dezelfde woning, dan gaat de houder van de urgentieverklaring met de oudste ingangsdatum voor. Wanneer twee woningzoekenden met een urgentieverklaring die op dezelfde datum is toegekend reageren op dezelfde woning, dan heeft degene met de langste meettijd voorrang.
4 De op basis van het lotingmodel toe te wijzen zelfstandige woonruimte wordt toegewezen volgens een geautomatiseerde lotingprocedure.
5 Van het totale vrijkomende woningaanbod dient jaarlijks circa 15% volgens het lotingmodel te worden aangeboden.
6 Een corporatie mag per jaar maximaal 30% van het vrijkomend aanbod van de zelfstandige woonruimten die bij deze corporatie in eigendom zijn uitsluiten voor urgent woningzoekenden als bedoeld in artikel 10a.

Artikel 7

Weigering en acceptatie van woonruimten

1 De woningzoekende die volgens het lotingsmodel een uitnodiging voor het bezichtigen van een zelfstandige woonruimte krijgt en hierop niet reageert binnen de reactietermijn die door de corporaties wordt gesteld, dan wel de woonruimte accepteert en er alsnog vanaf ziet, wordt gedurende drie maanden uitgesloten van het lotingsmodel.
Gedurende deze periode kan de woningzoekende wel blijven reageren op woonruimten die volgens het aanbodmodel worden aangeboden.
2 De woningzoekende die een zelfstandige woonruimte accepteert, behoudt de opgebouwde meettijd die vervolgens wordt vermeerderd met de woonduur in de nieuwe woonruimte.

Artikel 8

Voorrang bij woonruimte van bepaalde aard, gro otte of prijs (passendheidscriteria)

1 De corporaties wijzen woonruimten passend toe conform het bij of krachtens het bepaalde in de Woningwet.

2 Levensloopgeschikte woonruimten kunnen door de corporaties als zodanig worden gelabeld en worden bij voorrang verhuurd aan woningzoekenden die hiervoor een door burgemeester en wethouders afgegeven Wmo-indicatie hebben.
3 Rolstoelgeschikte woonruimten worden door de corporaties als zodanig gelabeld en in eerste instantie verhuurd aan woningzoekenden die hiervoor een door burgemeester en wethouders afgegeven indicatie hebben. De woonruimten kunnen zowel op basis van bemiddeling worden verhuurd als op basis van het aanbodmodel.
4 Zelfstandige studentenwoningen kunnen als zodanig door een corporatie worden gelabeld. Gelabelde zelfstandige studentenwoningen worden toegewezen aan studenten.
5 In het geval zelfstandige woonruimten vallen onder de woonvorm woongroep krijgen woningzoekenden die lid zijn van de organisatie die de woongroep beheert, voorrang.

Artikel 9
Maatwerk

1 Corporaties mogen jaarlijks maximaal 20% van het totale vrijkomende woningaanbod afwijkend van hetgeen in artikel 6 is bepaald toewijzen. Dit is in de eerste plaats ten behoeve van de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Maar daarnaast kan het gaan om specifieke beleids- en toewijzingsexperimenten.
2 In het geval van beleids- en toewijzingsexperimenten gaat het per definitie om maatregelen van tijdelijke aard. De betreffende corporatie stelt burgemeester en wethouders hiervan in kennis en maakt zo nodig nadere afspraken met betreffende burgemeester en wethouders.
3 Voor zover woonruimten waarop het maatwerk van toepassing is worden aangeboden via het aanbod- of lotingmodel, dient expliciet in de aanbiedingsadvertentie te worden vermeld dat sprake is van maatwerk.

Artikel 10a
Voorrang bij urgentie

1 Voor de in artikel 2 aangegeven woonruimten wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan urgent woningzoekenden.
2 De woningzoekenden worden ingedeeld in de volgende urgentiecategorieën:
   a woningzoekende vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet.
   Deze woningzoekenden worden door een corporatie bemiddeld naar een woonruimte;
   b woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten.
   Deze woningzoekenden worden door een corporatie bemiddeld naar een woonruimte;
   c woningzoekenden aan wie een mantelzorgurgentieverklaring is verstrekt.
   Deze woningzoekenden zoeken zelf een woonruimte;
   d woningzoekenden aan wie een herstructureringsurgentieverklaring is verstrekt.
   Deze woningzoekenden hebben de keuze om zelf te zoeken naar een woonruimte of door een corporatie te worden bemiddeld naar een woonruimte;
   e woningzoekenden aan wie een noodurgentieverklaring is verstrekt.
   Deze woningzoekenden zoeken zelf naar een woonruimte.

3 Als meerdere urgent woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning wordt de rangorde als volgt bepaald:
   1 als eerste komen in aanmerking woningzoekenden aan wie een herstructureringsurgentieverklaring is verstrekt;
   2 als tweede komen in aanmerking woningzoekende vergunninghouders;
   3 als derde komen in aanmerking woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten;
   4 als vierde komen in aanmerking woningzoekenden aan wie een mantelzorgurgentieverklaring is verstrekt;
   5 als vijfde komen in aanmerking woningzoekenden aan wie een noodurgentieverklaring is verstrekt.

Artikel 10b
Urgentieverklaringen

1 Een corporatie kan een herstructureringsurgentieverklaring verstrekken aan een woningzoekende die vanwege sloop of ingrijpende renovatie de woonruimte moet verlaten en daar niet terugkeert.

2 Burgemeester en wethouders kunnen een mantelzorgurgentieverklaring verstrekken aan een woningzoekende die in de gemeente mantelzorg verleent of ontvangt:
   a waarbij sprake is van een ondersteuningsvraag;
   b waarbij sprake is van een mantelzorgrelatie waarin de mantelzorger minimaal 10 uur per week besteedt aan het bieden van mantelzorg; en
   c waarbij de verwachting is dat de mantelzorgrelatie minimaal een jaar in stand blijft.

3 Burgemeester en wethouders kunnen een noodurgentieverklaring verstrekken aan een woningzoekende die zich in een persoonlijke noodsituatie bevindt, indien deze noodsituatie:
   a niet door betrokkene zelf is veroorzaakt of kon worden voorkomen; en
   b niet door betrokkene zelf kan worden opgelost.

4 Een urgentieverklaring kan worden ingetrokken, indien de woningzoekende weigert een door een corporatie aan hem aangeboden woonruimte te aanvaarden.
5 De urgentieverklaringen als bedoeld in de leden 1 en 3 zijn geldig voor het verkrijgen van woonruimten in de woningmarktregio.
6 De urgentieverklaringen als bedoeld in de leden 2 en 3 hebben een geldigheidsduur van vier maanden. Deze geldigheidsduur kan worden verlengd met drie maanden.
7 De urgentieverklaringen vervallen door het aanvaarden van een aangeboden woonruimte.

Artikel 11
Voorwaarden bij noodurgentieverklaring

1 Aan het verstrekken van een noodurgentieverklaring kunnen voorwaarden verbonden worden. Een urgentieverklaring onder voorwaarden kan worden verstrekt aan personen in bijzondere omstandigheden of aan personen met zodanig ernstige psychische en/of psychosociale problemen dat woonbegeleiding geïndiceerd is.
2 Voorwaarden die opgelegd kunnen worden zijn:
   a acceptatie van begeleiding;
   b toewijzing van een specifiek geschikte woonruimte.

3 Het verbinden van voorwaarden aan de urgentieverlening wordt in de urgentieverklaring gemotiveerd.

Hoofdstuk 3 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad
Gereserveerd.

Hoofdstuk 4 Overige bepalingen

Artikel 20
Monitoring en verantwoording

1 De woonruimteverdeling vormt onderwerp van een systeem van monitoring en verantwoording. De informatie wordt geleverd door de corporaties die belast zijn met de uitvoering van de woonruimteverdeling.
2 De rapportage bevat in ieder geval de gegevens zoals weergegeven in bijlage 3. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende gegevens verlangen.
3 De rapportage van de monitoring en verantwoording wordt eenmaal per jaar voorgelegd aan burgemeester en wethouders.
4 De werking van de verordening zal uiterlijk 3 jaar na inwerkingtreding integraal worden geëvalueerd.

Artikel 21
Bestuurlijke boete

1 Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen voor overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, eerste en tweede lid, en 21 van de wet en voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet.
2 De op te leggen bestuurlijke boete voor een overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste van de wet bedraagt ten hoogste het bedrag dat is vastgesteld voor de eerste categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.
3 De op te leggen bestuurlijke boete voor overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, tweede lid, of 21 van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 bedraagt ten hoogste € 5.000,00. Deze boete bedraagt ten hoogste € 10.000,00 als de woonruimte waarop de overtreding betrekking heeft bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd.

4 Indien een bestuurlijke boete is opgelegd voor een overtreding van de in het derde lid genoemde verboden, en binnen vijf jaar herhaling van deze overtreding plaatsvindt, bedraagt de op te leggen bestuurlijke boete ten hoogste 150% van de bedragen genoemd in het derde lid.

Artikel 22

Onvoorziene gevallen

1 In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbend op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

2 Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in deze verordening afwijken of afwijking daarvan toestaan ten behoeve van experimenten die in het belang zijn van de volkshuisvesting.

Artikel 23

Overgangsrecht

Aanvragen om woningtoewijzing die zijn ingediend en woningtoewijzingen die zijn verleend op grond van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem Nijmegen 2013 worden geacht te zijn ingediend onderscheidenlijk te zijn verleend op grond van deze verordening.

Artikel 24

Inwerkingtreding verordening en citeertitel

1 Deze verordening treedt in werking de dag na bekendmaking en werkt terug tot 1 januari 2016 en vervalt op 31 december 2019.

2 Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Rheden 2016.

De Steeg, 24 november 2015